Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

32 769 Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

33 966 Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

K[1]

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 december 2015

In het Algemeen Overleg woningcorporaties van 18 november 2015 in de Tweede Kamer, heb ik toegezegd de Tweede Kamer nader te informeren over de stand van zaken in de uitvoering van de motie Duivesteijn cs inzake de Wooncoöperatie (Kamerstuknummer 32 769, nr. G). Ik maak graag gebruik van de gelegenheid ook u op de hoogte te brengen van de stand van zaken.

De wooncoöperatie in de Woningwet

Met het opnemen van de wooncoöperatie in de Woningwet 2015 is een fundament gelegd voor een kleinschalig alternatief voor het huren bij een corporatie. De wooncoöperatie geeft bewoners meer zeggenschap over het invullen van hun eigen woonsituatie. In 2014 en 2015 heb ik het experimentenprogramma «Nieuwe kansen voor de wooncoöperatie» van kenniscentrum Platform31 mede gefinancierd, zodat een groep van veertien initiatieven van wooncoöperaties kennis en ervaringen met elkaar delen, die ook andere initiatieven ten goede kunnen komen.

Andere initiatieven kunnen voortbouwen op in de praktijk opgedane ervaringen en vergaarde kennis. Daar waar initiatiefnemers met interesse in de wooncoöperatie belemmeringen ervaren, kan naar oplossingen gezocht worden. Vaak zullen die oplossingen gezocht worden in kennisontwikkeling en -deling, of indien noodzakelijk en wenselijk, aanpassing van bestaande wet- en regelgeving. Daarbij moet in het oog gehouden worden dat de wooncoöperatie een kleinschalig alternatief voor wonen in de corporatiesector blijft, waarin bewoners hun wooncoöperatie vorm kunnen geven zoals deze het best bij hen past, en niet verwordt tot een nieuw geïnstitutionaliseerd stelsel naast het corporatiebestel.

[1] De letter K heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 32 769.

kst-32769-K
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Actieprogramma

Vanaf het voorjaar van 2015 is gewerkt aan de invulling van de motie Duivesteijn. In samenwerking met kenniscentrum Platform31 is een actieprogramma uitgewerkt, aanvullend op het reeds lopende experimentenprogramma. Dit heeft geresulteerd in een subsidieverstrekking dd 2 december 2015 aan Platform31 voor het uitvoeren van het actieprogramma. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties levert een substantiële bijdrage, aangevuld met cofinanciering vanuit belanghebbenden (zoals gemeenten, corporaties en kennispartners) en, op onderdelen, deelnemersbijdragen. Het actieprogramma bestaat uit drie onderdelen die hieronder nader zullen worden toegelicht.

Informatievoorziening en kennisdeling

Platform31 zal op verschillende manieren bestaande en nieuw opgedane kennis bundelen en ontsluiten. In de periode tot de zomer van 2016 zal in dat kader een overzichtspublicatie van bewonersinitiatieven worden uitgebracht, alsmede een handreiking voor initiatiefnemers en de eerste expertmeetings en routekaart voor gemeenten en corporaties. Platform31 zal de kennis en informatie ook online ontsluiten via een speciaal daarvoor ingericht platform, zodat initiatiefnemers en andere geïnteresseerden hier op eenvoudige wijze toegang toe kunnen verkrijgen. Daarbij wordt ook een vraagbaakfunctie ingericht. Daar kunnen initiatiefnemers op weg geholpen worden met praktische antwoorden en verwijzingen naar vindplaatsen van relevante informatie.

Kennis- en productontwikkeling

Naast de informatievoorziening en kennisdeling zal Platform31 aandacht besteden aan kennis- en productontwikkeling. In dit kader zal in 2016 een aantal generieke modellen en arrangementen voor wooncoöperaties worden ontwikkeld. Vanaf de zomer van 2016 worden ook de governance en de juridische en financiële kaders van (vastgoed van) wooncoöperaties onder de loep genomen.

Deze onderdelen zullen mede vormgegeven worden op basis van verkenningen binnen het huidige experimentenprogramma en ervaringen van initiatiefnemers tot nog toe. Hierbij moet duidelijk worden of wooncoöperaties tegen onnodige belemmeringen in wet- en regelgeving aanlopen en, zo ja, welke dat zijn. Vervolgens kan beoordeeld worden welke acties eventueel ondernomen kunnen worden.

In het onlangs door Platform31 gepubliceerde onderzoek «*Tussen wet en praktijk*» stellen initiatiefnemers van wooncoöperaties waarbij vastgoed in collectief verband wordt verworven, dat de voor hun plannen benodigde financiering moeilijk te verkrijgen is. Op basis van dit soort signalen zal onderzocht moeten worden of maatregelen nodig, mogelijk en gewenst zijn. Platform31 is gevraagd een aantal business cases door te rekenen en daarbij ook aandacht te besteden aan de rol die de verkoopregels voor corporaties spelen. Platform31 zal deze verkenning uiterlijk in maart 2016 hebben afgerond. Indien daar aanleiding toe is, kunnen benodigde aanpassingen in de verkoopregels voor wooncoöperaties eventueel worden meegenomen in de aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting die ik naar verwachting in april 2016 de Tweede Kamer zal toesturen.

Praktijkontwikkeling

Het onderdeel praktijkontwikkeling is gericht op het realiseren van een schaalsprong vanuit de ervaringen met de deelnemers van het experimentenprogramma. Er komt een actieteam dat zal bestaan uit vijf voorbeeldsteden, waarin een kopgroep wordt gevormd door vijf gecommitteerde en gemotiveerde sleutelspelers. Te denken valt aan een wethouder, een corporatiebestuurder, een huurdersorganisatie, aangevuld met andere lokale partijen. Het doel van het actieteam is om het tempo en de omvang van het tot stand komen van wooncoöperaties te versnellen en praktijkinitiatieven van de grond te krijgen. Hierbij zal ondermeer gekeken worden naar projecten waarin bestaande (woon)gebouwen worden aangekocht door wooncoöperaties, kavels beschikbaar worden gesteld voor wooncoöperaties in collectief particulier opdrachtgeverschap, en leegstaand vastgoed zonder woonbestemming door wooncoöperaties wordt overgenomen. Het actieteam draagt de voorlopige werknaam «5x5-actieteam wooncoöperaties». In januari 2016 begint Platform31 met een uitvraag naar steden, woningcorporaties en huurdersorganisaties om zich aan te melden. Het actieteam krijgt een voorzitter die door deelnemers uit de vijf steden gekozen zal worden. Het actieteam start in het voorjaar van 2016 en heeft een doorlooptijd van drie jaar.

Ik hoop u met het bovenstaande voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken van de uitvoering van de motie Duivesteijn over wooncoöperaties.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok